

## 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade consiste na elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, precedidos de vistoria técnica dos imóveis, levantamento das características físicas e de localização, coleta e análise de dados, pesquisa junto à base de informações disponível no Município, incluindo dados relativos a transações, ofertas e guias de ITBI, aplicação de metodologia técnica compatível com as características de cada bem e elaboração dos respectivos laudos, acompanhados da correspondente responsabilidade técnica. Os trabalhos deverão observar as normas técnicas aplicáveis à atividade de avaliação de imóveis, especialmente a ABNT NBR 14.653, de forma a conferir maior segurança, objetividade e consistência aos resultados obtidos.

A contratação mostra-se necessária porque a avaliação de bens imóveis para fins administrativos não deve se limitar a uma estimativa meramente informal ou baseada exclusivamente em valores genéricos de mercado. Cada imóvel possui características próprias que podem influenciar significativamente seu valor, tais como localização, dimensões, condições físicas, padrão construtivo, utilização, características do terreno e demais fatores relevantes. Dessa forma, a realização de vistoria e análise técnica individualizada constitui medida necessária para que a Administração disponha de elementos objetivos e tecnicamente fundamentados para subsidiar suas decisões.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação busca assegurar que eventual decisão administrativa envolvendo os imóveis seja fundamentada em valores obtidos mediante procedimento técnico adequado, contribuindo para a proteção do patrimônio público, para a correta aplicação dos recursos municipais e para a observância dos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, motivação e interesse público que orientam as contratações administrativas. A obtenção de avaliações tecnicamente fundamentadas também reduz o risco de adoção de valores inadequados e proporciona maior segurança aos atos administrativos que venham a ser praticados com base nos resultados dos laudos.



A solução mostra-se especialmente relevante diante da necessidade de conhecimento técnico específico para a realização das avaliações, considerando que o serviço envolve atividade predominantemente intelectual, análise de informações imobiliárias, aplicação de metodologia própria da área e emissão de documento técnico acompanhado de responsabilidade profissional. A Administração, nesse contexto, busca obter produto técnico confiável e adequado à finalidade administrativa, e não apenas uma estimativa simplificada do valor dos imóveis.

Quanto à forma de contratação, a solução pretendida é a contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade para a contratação de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, prestados por profissional ou empresa de notória especialização, abrangendo expressamente “pareceres, perícias e avaliações em geral”. A própria Lei nº 14.133/2021 classifica as avaliações em geral como serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual e define notória especialização a partir de elementos como desempenho anterior, estudos, experiência, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica e outros requisitos relacionados à atividade.

No caso concreto, a escolha da inexigibilidade não decorre exclusivamente do valor da contratação ou da simples existência de uma empresa que ofereça o serviço, mas deverá estar fundamentada na inviabilidade de competição em razão das características técnicas do objeto e da necessidade de contratação de profissional ou empresa que detenha notória especialização compatível com a plena satisfação da demanda, conforme documentação a ser incorporada ao processo. A demonstração da notória especialização deverá ser realizada mediante elementos objetivos relacionados à experiência, qualificação técnica, desempenho anterior, equipe e demais características profissionais pertinentes, nos termos do art. 74, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

Nesse contexto, a contratação pretendida não possui natureza continuada, consistindo em serviço específico e delimitado, destinado à elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, com execução das atividades técnicas necessárias à sua elaboração e entrega dos respectivos produtos. A solução proposta permite ao Município obter os elementos técnicos necessários ao atendimento da demanda identificada, com adequada delimitação do objeto e observância dos requisitos legais aplicáveis à contratação direta.

Assim, considerando a necessidade concreta da Administração, a natureza técnica e predominantemente intelectual dos serviços, a necessidade de avaliações individualizadas e



tecnicamente fundamentadas e o enquadramento expresso das avaliações em geral entre os serviços técnicos especializados previstos no art. 74, III, “b”, da Lei nº 14.133/2021, entende-se, em princípio, pela viabilidade da contratação direta por inexigibilidade, condicionada à comprovação, nos autos, dos requisitos legais relativos à inviabilidade de competição, à notória especialização da contratada, à razão da escolha do fornecedor e à compatibilidade do preço com o mercado.

## 2. SETORES REQUISITANTES

A presente contratação é requisitada pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento do Município de Ibirubá, responsável pelo acompanhamento da demanda e pela adoção das providências necessárias à instrução e formalização da contratação.

Considerando a natureza técnica do objeto, a secretaria requisitante atuará em conjunto com os setores municipais diretamente envolvidos na demanda, fornecendo as informações e os documentos necessários à realização das avaliações, bem como acompanhando a execução dos serviços e o recebimento dos 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária.

A definição da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento como setor requisitante justifica-se pela necessidade de centralização do planejamento e da instrução da contratação, assegurando a adequada delimitação do objeto, o acompanhamento de sua execução e a verificação do atendimento às necessidades administrativas do Município.

## 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos técnicos, profissionais, operacionais e administrativos necessários à adequada execução do objeto, considerando a natureza especializada dos serviços de avaliação imobiliária e a necessidade de obtenção de resultados tecnicamente fundamentados e confiáveis para subsidiar as decisões da Administração Pública.

A empresa contratada deverá comprovar habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, na forma exigida pela legislação aplicável, bem como demonstrar sua qualificação técnica compatível com o objeto, mediante documentação apta a comprovar experiência e atuação na área de avaliação imobiliária.

Em razão da natureza técnica do objeto, a contratada deverá possuir profissional legalmente habilitado para a execução dos serviços, com registro regular perante o conselho profissional competente, devendo ser identificado o responsável técnico pelos trabalhos e apresentada a documentação que comprove sua habilitação e atribuição profissional para a



realização das avaliações. Deverá, ainda, ser providenciada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou documento equivalente exigível pelo conselho profissional competente, quando aplicável.

A execução deverá compreender, no mínimo, a vistoria presencial dos 02 (dois) imóveis, o levantamento das características relevantes de cada bem, a coleta e análise dos dados necessários, a pesquisa das informações disponíveis junto ao Município, inclusive dados referentes a transações, ofertas e guias de ITBI, a aplicação de metodologia tecnicamente adequada e a elaboração dos respectivos laudos de avaliação.

Os laudos deverão ser elaborados de forma individualizada, fundamentada, clara e objetiva, contemplando os elementos necessários à identificação dos imóveis, os procedimentos e critérios utilizados, os dados considerados na avaliação, a metodologia adotada, os cálculos e demais informações técnicas pertinentes, de modo que os resultados possam ser devidamente compreendidos e utilizados pela Administração.

Os serviços deverão observar as normas técnicas aplicáveis à avaliação de bens imóveis, especialmente a ABNT NBR 14.653, além das normas e regulamentações profissionais pertinentes, assegurando que os procedimentos empregados sejam compatíveis com a finalidade da avaliação e com as características dos imóveis analisados.

A contratada deverá dispor de estrutura, conhecimento técnico, equipe e recursos necessários à execução integral dos serviços, responsabilizando-se pela qualidade e consistência técnica dos laudos apresentados. Deverá também realizar os serviços dentro do prazo estabelecido no instrumento contratual e fornecer os produtos em condições adequadas para utilização pela Administração.

Considerando que se trata de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso III, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, a empresa deverá apresentar elementos suficientes para demonstrar sua notória especialização, conforme previsto no § 3º do referido artigo, especialmente aqueles relacionados à experiência, desempenho anterior, qualificação técnica, equipe profissional, estrutura e demais requisitos pertinentes à atividade.

Por fim, os requisitos estabelecidos deverão guardar relação direta com o objeto contratado, sendo vedadas exigências desnecessárias ou desproporcionais que possam restringir indevidamente a contratação, devendo a Administração buscar o equilíbrio entre a segurança



técnica necessária à execução dos serviços e a observância dos princípios da razoabilidade, eficiência, economicidade e interesse público.

#### **4. DEMONSTRATIVO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Ibirubá/RS, exercício de 2026, estando alinhada ao planejamento estratégico da Administração Pública Municipal. Tal previsão evidencia a observância aos princípios do planejamento, da eficiência e da governança administrativa, assegurando que a demanda foi previamente identificada, analisada e programada de forma sistemática.

Ressalta-se que a inclusão da contratação no PCA 2026 reforça a legalidade, a transparência e a racionalidade da atuação administrativa, demonstrando que a iniciativa não decorre de necessidade pontual ou improvisada, mas integra o conjunto de ações planejadas para o adequado funcionamento dos serviços públicos, garantindo a continuidade e a qualidade da prestação à

#### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Considerando as alternativas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar, a solução que melhor atende à necessidade identificada pelo Município de Ibirubá consiste na contratação de empresa especializada, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, para a elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária.

A escolha dessa solução decorre, inicialmente, da natureza técnica e predominantemente intelectual do objeto, que exige conhecimento especializado para a realização das vistorias, levantamento e tratamento de dados, análise das características dos imóveis, pesquisa de informações imobiliárias, aplicação de metodologia adequada e elaboração dos respectivos laudos. Trata-se de atividade que demanda qualificação profissional específica e responsabilidade técnica, não se limitando à simples coleta ou estimativa de valores de mercado.

Em comparação com a execução direta pelos servidores municipais, a contratação de empresa especializada permite que o Município disponha de conhecimento técnico específico e estrutura profissional compatível com a atividade, sem a necessidade de mobilizar ou desenvolver internamente recursos humanos e materiais destinados à realização de uma demanda pontual. Essa solução também contribui para que os servidores municipais possam permanecer



concentrados em suas atribuições ordinárias, sem prejuízo da necessária fiscalização e acompanhamento da execução contratual.

Quanto à realização de procedimento licitatório, embora constitua solução aplicável quando presente efetiva possibilidade de competição, no caso concreto a natureza especializada do serviço deverá ser analisada à luz das características específicas da demanda. A contratação por inexigibilidade mostra-se juridicamente adequada quando demonstrada a inviabilidade de competição, juntamente com a notória especialização do profissional ou empresa escolhida, nos termos do art. 74, inciso III, e § 3º, da Lei nº 14.133/2021. A legislação inclui expressamente as avaliações em geral entre os serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual passíveis de contratação por essa hipótese de inexigibilidade.

Outro aspecto favorável à solução escolhida é a possibilidade de obtenção de avaliações individualizadas e tecnicamente fundamentadas, elaboradas por profissional legalmente habilitado e em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, especialmente a ABNT NBR 14.653. A utilização de metodologia técnica adequada proporciona maior segurança aos resultados e oferece à Administração elementos objetivos para subsidiar suas decisões, contribuindo para a proteção do patrimônio público e para a adequada utilização dos recursos municipais.

A solução também apresenta vantagem sob o aspecto da celeridade administrativa, uma vez que, uma vez comprovados os pressupostos legais, a contratação direta permite a formalização do ajuste sem a necessidade de processamento de uma licitação competitiva, possibilitando o atendimento da necessidade dentro de prazo compatível com a demanda. Essa vantagem, contudo, não afasta a necessidade de observância de todas as etapas de instrução e controle previstas na Lei nº 14.133/2021.

Sob o aspecto da economicidade, a contratação foi delimitada exclusivamente aos serviços necessários à solução do problema identificado, quais sejam, a elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, evitando-se a contratação de serviços continuados ou de escopo mais amplo de assessoria e consultoria que não sejam necessários à presente demanda. O valor proposto de R\$ 10.000,00 deverá ser submetido à análise e comprovação de compatibilidade com os preços praticados no mercado, conforme os elementos de pesquisa que integrarão o processo.



Além disso, a solução permite que a Administração estabeleça de forma objetiva os produtos esperados, as etapas de execução, os requisitos técnicos, os prazos e as responsabilidades da contratada, facilitando o acompanhamento e a fiscalização dos serviços e assegurando que os recursos públicos sejam empregados exclusivamente na satisfação da necessidade identificada.

Diante desse conjunto de fatores, a contratação de empresa com notória especialização por inexigibilidade de licitação apresenta-se como solução adequada à necessidade administrativa, por possibilitar a obtenção de serviço técnico especializado, com responsabilidade profissional, metodologia adequada, segurança dos resultados, delimitação precisa do objeto e maior celeridade na satisfação da demanda. A adoção dessa solução fica condicionada à demonstração, no processo administrativo, da inviabilidade de competição, da notória especialização da empresa escolhida, da razão da escolha do contratado e da compatibilidade do preço, conforme exigido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

## 6. QUANTITATIVO ESTIMADO DOS ITENS POR SOLUÇÃO

Considerando a necessidade administrativa identificada e as alternativas analisadas no presente Estudo Técnico Preliminar, o quantitativo estimado foi definido de forma objetiva e proporcional à demanda atualmente existente no Município de Ibirubá.

Para a solução escolhida, consistente na contratação de empresa especializada para elaboração de laudos de avaliação imobiliária, estima-se a necessidade de 02 (dois) itens, correspondentes a 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, sendo necessária a realização de vistoria e análise individualizada de cada imóvel. O quantitativo decorre diretamente do número de imóveis que demandam avaliação técnica no âmbito da presente contratação, não havendo previsão de serviços adicionais ou de avaliações futuras e eventuais.

Cada laudo constitui produto técnico individualizado, considerando que os imóveis possuem características próprias e que a determinação de seus respectivos valores depende da análise específica de elementos como localização, dimensões, características físicas, padrão construtivo, estado de conservação, utilização e demais fatores pertinentes à avaliação. Dessa forma, não se mostra adequado tratar os dois imóveis como um único item técnico, uma vez que cada bem deverá ser objeto de avaliação própria e devidamente fundamentada.

Na hipótese de execução direta pelos servidores municipais, o quantitativo permaneceria correspondente a 02 (duas) avaliações imobiliárias, uma para cada imóvel, alterando-se apenas



o meio de execução do serviço. Da mesma forma, eventual contratação mediante procedimento licitatório teria como objeto a elaboração dos mesmos 02 (dois) laudos, não havendo justificativa para ampliação do quantitativo em razão da modalidade de contratação.

Quanto à alternativa de contratação de empresa para prestação de serviços mais amplos de assessoria e consultoria em avaliação e tributação imobiliária, não se identifica necessidade de estabelecer quantitativo superior ou contratação continuada, uma vez que a demanda atualmente identificada está restrita à obtenção dos dois laudos. A contratação de serviços além desse quantitativo poderia ampliar desnecessariamente o objeto e gerar custos não relacionados à necessidade concreta da Administração.

Assim, independentemente da solução de execução considerada, a necessidade quantitativa permanece delimitada a 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, sendo esse quantitativo suficiente para atender à demanda identificada. A definição adotada observa os princípios do planejamento, eficiência e economicidade, evitando a contratação de quantitativos excessivos ou desvinculados da necessidade efetivamente demonstrada no processo.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi estabelecida com base na proposta comercial apresentada pela empresa CHULIPA AVALIAÇÕES SOCIEDADE SIMPLES ME, no valor global de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para a execução integral do objeto, correspondente à elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, incluindo as atividades de vistoria dos imóveis, levantamento e análise das informações necessárias, pesquisa junto ao banco de dados disponibilizado pelo Município, inclusive quanto a transações, ofertas e informações constantes das guias de ITBI, elaboração dos respectivos laudos e emissão da responsabilidade técnica.

O valor estimado corresponde, portanto, ao custo global da solução definida no presente Estudo Técnico Preliminar, considerando o quantitativo de 02 (dois) laudos, resultando em um valor médio de referência de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por laudo, sem que isso implique contratação individualizada ou autorização para pagamento além do valor global proposto.

Na formação da estimativa, considera-se a natureza técnica e predominantemente intelectual dos serviços, que exige profissional legalmente habilitado, realização de vistoria presencial, levantamento de dados, análise técnica das características dos imóveis, pesquisa de informações de mercado e aplicação de metodologia adequada para determinação dos respectivos valores. Também estão contempladas no preço apresentado as despesas necessárias



à execução do objeto, incluindo os deslocamentos entre Porto Alegre/RS e Ibirubá/RS, conforme condições constantes da proposta comercial.

Para fins de atendimento ao disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração deverá verificar a compatibilidade do valor estimado com os preços praticados no mercado, mediante utilização dos parâmetros e elementos de pesquisa aplicáveis ao objeto. Nesse sentido, a proposta apresentada constitui elemento de referência para a estimativa, devendo ser analisada conjuntamente com os demais documentos de pesquisa de preços que integrarem o processo, de modo a assegurar que o valor previsto esteja compatível com a realidade de mercado.

Registra-se que o Contrato nº 059/2021, anteriormente celebrado pelo Município com a mesma empresa, não será utilizado isoladamente como parâmetro para a formação do preço desta contratação. Embora constitua elemento relevante para a demonstração da experiência anterior da empresa, a contratação realizada em 2021 possuía objeto, abrangência e forma de remuneração distintos, não permitindo uma comparação direta com a presente demanda. Na contratação atual, o objeto encontra-se especificamente delimitado à elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, mediante pagamento global de R\$ 10.000,00.

A estimativa também considera que a solução escolhida está restrita à necessidade concreta atualmente identificada, não contemplando serviços continuados de assessoria ou consultoria, nem quantitativos adicionais ou demandas futuras. Tal delimitação contribui para a observância dos princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade, evitando a previsão de despesas sem correspondência com a necessidade administrativa demonstrada.

Dessa forma, estima-se o valor total da contratação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente à execução integral dos serviços necessários à elaboração dos 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, valor que deverá ser confirmado e devidamente respaldado pela pesquisa de preços e pelos demais elementos constantes da instrução processual antes da formalização da contratação direta, em observância ao art. 72, inciso VII, e ao art. 23 da Lei nº 14.133/2021

## 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução definida para atendimento da necessidade do Município de Ibirubá consiste na contratação de empresa especializada em Engenharia de Avaliações e Tributação Imobiliária, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, observados os requisitos



estabelecidos no art. 74, inciso III, alínea “b”, da Lei Federal nº 14.133/2021, para a elaboração de 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária.

A solução compreenderá a execução integral das atividades necessárias à obtenção dos produtos técnicos, incluindo a realização de vistoria presencial dos imóveis, levantamento de suas características físicas e de localização, coleta e análise das informações relevantes, pesquisa junto às bases de dados disponibilizadas pelo Município, inclusive informações relativas a transações, ofertas e guias de ITBI, tratamento dos dados obtidos, aplicação de metodologia tecnicamente adequada e elaboração dos respectivos laudos de avaliação.

Os laudos deverão ser elaborados de forma individualizada, fundamentada e tecnicamente consistente, contemplando os elementos necessários à identificação dos imóveis, os procedimentos adotados, os dados utilizados, a metodologia empregada, os critérios de avaliação e a conclusão quanto aos valores apurados. A execução deverá observar as normas técnicas pertinentes à atividade, especialmente a ABNT NBR 14.653, além das normas e regulamentações profissionais aplicáveis.

A empresa contratada deverá disponibilizar profissional legalmente habilitado e devidamente registrado no conselho profissional competente para assumir a responsabilidade técnica pelos serviços, apresentando a documentação comprobatória de sua habilitação e providenciando a respectiva ART ou documento equivalente, quando exigível. Caberá à contratada responder pela qualidade, consistência e adequação técnica dos laudos apresentados.

Considerando a natureza pontual do objeto, não se prevê a necessidade de manutenção ou assistência técnica continuada nos moldes aplicáveis a bens ou sistemas. Entretanto, como parte da solução integral, a contratada deverá prestar os esclarecimentos técnicos necessários relacionados aos laudos entregues e, caso sejam identificadas inconsistências, omissões ou erros decorrentes da execução dos serviços, deverá realizar as correções pertinentes, sem ônus adicional para o Município, desde que decorrentes de responsabilidade da própria contratada.

Eventuais solicitações de esclarecimentos ou complementações deverão estar relacionadas ao objeto contratado e poderão ser realizadas pela Administração durante a análise e utilização dos laudos, cabendo à contratada fornecer os esclarecimentos técnicos necessários dentro do prazo estabelecido pela Administração ou pelo instrumento contratual, sem alteração indevida do objeto originalmente contratado.



A solução contempla, ainda, todos os custos necessários à execução dos serviços, inclusive deslocamentos entre Porto Alegre/RS e Ibirubá/RS e demais despesas operacionais, conforme condições apresentadas na proposta comercial, não sendo prevista a realização de pagamentos adicionais por despesas que já estejam abrangidas pelo preço contratado.

O acompanhamento da execução ficará sob responsabilidade do Município, que deverá disponibilizar à contratada as informações e documentos necessários à realização das avaliações e acompanhar a execução das atividades, verificando a conformidade dos serviços e dos produtos entregues com as condições estabelecidas no instrumento contratual.

Dessa forma, a solução como um todo compreende não apenas a elaboração e entrega dos 02 (dois) laudos, mas todas as atividades técnicas, operacionais e profissionais necessárias à sua adequada produção, desde a vistoria e levantamento dos dados até a entrega dos documentos finais, responsabilidade técnica e eventual correção de inconsistências de responsabilidade da contratada, assegurando ao Município produtos confiáveis e aptos a subsidiar suas decisões administrativas.

## **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não se verifica contratações correlatas, nem interdependentes, para a viabilidade e a contratação desta demanda.

## **10. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Considerando as características do objeto, não se mostra conveniente o parcelamento da solução, devendo a contratação ser realizada de forma integral, contemplando a elaboração dos 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária pela mesma empresa especializada.

Embora cada imóvel demande avaliação individualizada e resulte em laudo próprio, os serviços possuem natureza e finalidade semelhantes, exigindo a realização das mesmas etapas técnicas, tais como vistoria, levantamento das características dos imóveis, pesquisa e análise de dados, aplicação de metodologia de avaliação e elaboração dos respectivos documentos técnicos. A execução conjunta dos serviços permite maior uniformidade metodológica, padronização dos procedimentos e coerência entre os resultados obtidos.

O parcelamento da contratação entre diferentes fornecedores poderia gerar fragmentação da execução, com adoção de metodologias, critérios e procedimentos técnicos distintos para cada avaliação, dificultando a comparação dos resultados e o acompanhamento pela Administração. Além disso, a contratação de empresas diferentes poderia ocasionar diferenças decorrentes das



metodologias ou parâmetros utilizados, ainda que ambas observassem as normas técnicas aplicáveis.

A execução integral também favorece a eficiência administrativa, uma vez que permite ao Município concentrar em um único contratado a responsabilidade pela realização das atividades, pelo cumprimento dos requisitos técnicos e pela emissão dos respectivos documentos, simplificando a gestão, fiscalização e conferência dos serviços.

Sob o aspecto econômico, a contratação conjunta dos dois laudos também se mostra adequada, considerando que a empresa contratada realizará os serviços no mesmo Município e poderá organizar de forma integrada as atividades de deslocamento, vistoria, coleta de dados e elaboração dos documentos técnicos. A própria proposta apresentada contempla o objeto de forma global, incluindo os deslocamentos e demais despesas necessárias à execução, de modo que a divisão da solução poderia não representar vantagem econômica para a Administração.

Ressalta-se que a opção pelo não parcelamento não decorre da impossibilidade de elaboração individual dos laudos, uma vez que cada imóvel será objeto de avaliação própria, mas da conveniência de que os serviços sejam executados de maneira integrada e uniforme por um único responsável técnico, preservando a coerência dos critérios e da metodologia empregados.

Dessa forma, considerando a natureza dos serviços, a necessidade de uniformidade técnica, a simplificação da fiscalização e gestão contratual, a possibilidade de execução integrada das atividades e a ausência de vantagem técnica ou econômica demonstrada no parcelamento, conclui-se que a execução integral da solução, abrangendo os 02 (dois) laudos de avaliação imobiliária, mostra-se a alternativa mais adequada para o atendimento da necessidade administrativa, observados os princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

## **11. DEMONSTRATIVO RESULTADOS PRETENDIDOS**

A contratação pretendida tem como resultado esperado a obtenção de 2 (dois) laudos de avaliação imobiliária tecnicamente fundamentados, elaborados por empresa especializada, mediante inspeção dos imóveis, levantamento e análise de dados, consulta às informações disponíveis nos bancos de dados do Município, inclusive quanto a transações, ofertas e guias de ITBI, aplicação de metodologia adequada e observância das normas técnicas pertinentes, especialmente a ABNT NBR 14.653, com a correspondente responsabilidade técnica.



A contratação também possibilita o melhor aproveitamento dos recursos humanos disponíveis, uma vez que a elaboração dos laudos demanda conhecimentos técnicos específicos de engenharia de avaliações e tributação imobiliária, não se mostrando adequada a sua execução por servidores que não disponham da formação, habilitação e especialização necessárias. Dessa forma, os servidores municipais poderão permanecer direcionados às atividades ordinárias e às atribuições próprias de seus cargos, enquanto a atividade técnica especializada será executada por profissional devidamente habilitado e responsável tecnicamente pelos serviços.

Quanto aos recursos materiais, a contratação de empresa especializada permite o aproveitamento de sua estrutura, conhecimentos técnicos, ferramentas, métodos e recursos necessários à realização das inspeções, levantamentos e elaboração dos laudos, sem a necessidade de o Município adquirir equipamentos, softwares ou outros recursos específicos exclusivamente para a execução dessa demanda pontual.

Em relação aos recursos financeiros, pretende-se concentrar a contratação em solução específica e delimitada, correspondente aos dois laudos necessários, evitando a contratação de serviços de caráter contínuo ou de escopo superior à necessidade efetivamente identificada. O valor proposto contempla a execução das atividades necessárias, inclusive os deslocamentos entre Porto Alegre/RS e Ibirubá/RS e demais despesas relacionadas à execução, permitindo ao Município conhecer previamente o custo global da solução e realizar o adequado planejamento da despesa.

Assim, os resultados pretendidos consistem na obtenção de avaliações imobiliárias confiáveis e tecnicamente fundamentadas, na racionalização da utilização da força de trabalho dos servidores, no aproveitamento da estrutura técnica já disponível no mercado e na aplicação eficiente dos recursos financeiros municipais, atendendo aos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CONTRATAÇÃO

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada.

## 13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza do objeto, consistente na elaboração de 2 (dois) laudos de avaliação imobiliária, os impactos socioambientais decorrentes da contratação são considerados reduzidos, uma vez que não envolve execução de obras, aquisição de materiais de consumo em quantidade significativa, instalação de equipamentos, geração relevante de resíduos ou utilização contínua de recursos naturais.

O principal impacto ambiental potencial está relacionado aos deslocamentos necessários para realização das inspeções presenciais dos imóveis, especialmente considerando o deslocamento do profissional responsável até o Município de Ibirubá/RS. Como medida mitigadora, deverá ser priorizado o planejamento e a organização das visitas técnicas, buscando concentrar as inspeções em deslocamento único ou na menor quantidade possível de deslocamentos, quando tecnicamente viável, reduzindo o consumo de combustível e a emissão de gases decorrentes do transporte.

Quanto ao consumo de energia elétrica, água e demais recursos, a execução do objeto possui baixo impacto, devendo a contratada adotar práticas de uso racional dos recursos em suas atividades administrativas e técnicas, evitando desperdícios e privilegiando, sempre que possível, o uso de equipamentos eletrônicos de baixo consumo e a tramitação digital de documentos.

Também deverá ser priorizada a elaboração e disponibilização dos documentos em meio eletrônico, reduzindo o consumo de papel, tinta, materiais de impressão e outros insumos. Eventuais impressões que se mostrem efetivamente necessárias deverão ser realizadas de forma racional, evitando duplicidades e desperdícios.

Em relação à geração de resíduos, considerando que o objeto não envolve fornecimento relevante de bens materiais, equipamentos ou insumos permanentes, não se identifica a necessidade de adoção de medidas específicas de logística reversa para desfazimento ou reciclagem de bens, por não haver, em princípio, bens ou materiais sujeitos a essa exigência no âmbito da contratação. Caso, durante a execução, sejam utilizados materiais passíveis de



reciclagem ou descarte específico, deverá ser observada a destinação ambientalmente adequada, com preferência pela reutilização e reciclagem quando cabível.

Dessa forma, as medidas mitigadoras concentram-se na redução de deslocamentos, racionalização do consumo de combustível e energia, priorização de documentos digitais, redução do uso de papel e adequada destinação de eventuais resíduos, compatibilizando a execução do serviço com práticas de sustentabilidade e com a utilização responsável dos recursos públicos e ambientais.

#### **14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

O presente estudo evidência que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Ibirubá/RS, 23 de setembro de 2026.

Elaborado por:

Eduarda Rotta Salles  
Assessora do Secretário da Administração e Planejamento

De acordo:

Everton Lagemann  
Secretário de Administração e Planejamento



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Complemento de assinaturas presentes no documento

Código para verificação: 6ab5-183f-3582-ccbf-60c6-165f

---

Assinado por **EDUARDA ROTTA SALLES** em 24/09/2026 às 09:32:02  
Identificador Único: **LMkZhjCrNgpJbbrgwKVovN**

---

Assinado por **Everton Lagemann** em 24/09/2026 às 10:56:23  
Identificador Único: **H28Ncbz7P4zdgUxU4soKpr**

---

Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://ibiruba.aprova.com.br/consulta?documentAuthenticatorCode=6ab5-183f-3582-ccbf-60c6-165f>

---